



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

DISPENSASJON FRA PBL § 29-4 FOR PLASSERING AV GARASJE MED LEILIGHET PÅ 5015/81/177 - ESVIKVEIEN 10

Rådmannens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra PBL § 29-4 for plassering av garasje med leilighet på gnr. 81 bnr. 177 inntil 0,8 meter fra felles tomtegrense mot gnr. 81 bnr. 150 og gnr. 81 bnr. 151.

Begrunnelse: Ulempene som innsyn, brannspredning og mulighet for å utføre vedlikehold er ivare tatt. Fordelene er bedre utnyttning av tomt og bedre løsning for bebyggelsen på boligeiendommen.

Sakens bakgrunn og innhold

Fosenhus AS søker den 21.11.2018 for Morten Jenssen og Linda Johansen om tillatelse til oppføring av frittliggende garasje med leilighet i andre etasje på boligeiendommen gnr. 81 bnr. 177 i reguleringsplan for Røstadhaugan I. Det søkes i den forbindelse om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (PBL) § 29-4 for å plassere tiltaket nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Tiltaket plasseres i hjørnet av tomten og kommer nærmere enn 4 meter fra nabo på gnr. 81 bnr. 176, gnr. 81 bnr. 150 og gnr. 81 bnr. 151. Nærmeste avstand er 0,5 meter.

Tiltaket har oppgitt BYA på 72 m² og BRA på 127,3 m², der garasjen er på 65,4 m² og leiligheten er på 61,9 m². Garasjen blir på sokkelnivå i forhold til naboene. Leiligheten er i andre etasje og inneholder stue/kjøkken, et soverom og et bad, utvendig bod blir i garasjen.

I første runde med nabovarsling ble det innhentet erklæring om samtykke om plassering av byggverk inntil 0,5 meter fra berørte naboers eiendomsgrense. Etterpå trakk to av naboene samtykket etter at de ble klar over at byggverket også inneholdt en utleieleilighet i andre etasje. Dette gjaldt eiendommene gnr. 81 bnr. 150 og gnr. 81 bnr. 151. Eier av eiendommen gnr. 81 bnr. 176 har ikke trukket sin erklæring om samtykke.

Når det ikke ble gitt samtykke fra alle naboer til å plassere byggverket inntil 0,5 meter ble det søkt om dispensasjon fra PBL § 29-4 for å plassere tiltaket med en avstand på 0,5 meter fra naboene. Nytt nabovarsel ble da sendt ut med noen endringer i forhold til den første runden med nabovarsling.

Søknad om dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon i pbl. Bestemmelser §29-4 om plasseringen nærmere nabogrense. Plassering er angitt til ca 0,5m fra nabogrense.

Vinduer er forsøkt plassert på en slik måte at innsyn/utsyn direkte inn i andre etasje på leilighet unngås. Noen naboer har etablert gjerder, mindre uthus og levegger mot der dette omsøkt

byggverk. Dette også for å hindre innsyn/utsyn direkte inn i hagene. Tiltaket anses derfor ikke til å være til store ulemper for sine omgivelser.

Merknad fra Undis Gjølga og Runar Hegge (2.nabovarsel):

Vi holder *fast* på våre merknader anngående bygging av garasje med leilighet på toppen. Ett slikt bygg vil forringe verdien av vårt hus og dette medfører begrensinger for eventuelt senere ønske om utnyttelse av vår egen eiendom. (Brannkrav mellom for nære bygginger).

Det er ingen forandringer på garasjen mot oss. Så innsyn/utsyn er det samme. Levegger som er satt opp hindrer ikke innsyn i hagene våre. Morten har andre muligheter til å bygge leilighet på, ved å bygge på eksisterende hus på flere måter. Det finnes minst 4 muligheter for det. Så en garasje med en så stor leilighet på toppen godtar vi ikke å få så nær vår tomtegrense. Dette tilsvarer jo en enebolig i størrelse.

Svar på merknader fra ansvarlig søker:

I denne saken er det nabovarslet i to omganger. Første runde gikk tiltakshaver rundt til naboer og fikk underskrift på mottatt varsel, samt avstandserklæringer. Etter en tid fikk søker tilbakemelding om at de ikke hadde lest hva de hadde skrevet under på, og ønsket å trekke tillatelsen de hadde gitt.

Søker og tiltakshaver endret da vinduer i 2. etg, for å tilpasse seg en av naboenes merknader. Nytt nabovarsel ble sendt ut rekommandert. Det kom da også ny merknad.

Søker har forstått at tiltaket med oppføring av garasje utgangspunktet er greit, og dette gjelder da også plassering og størrelse både i utstrekning og høyde. Brannkrav vil bli ivaretatt. De er derimot uenig i at det skal komme en ny «boenhet» i nærområdet.

Søker tar forbehold om tolkningsfeil.

Tiltakshaver har vært åpen med søker og med naboer på at leilighet i andre etasje på garasje ønskes benyttet til sin sønn når blir større. Han har helsemessige utfordringer, slik at de ønsker gjerne en mulighet for at han kan bo hjemme / i umiddelbar nærhet. Dette må anses som svært positivt for alle parter. Garasje har de behov for på nåværende tidspunkt.

Ørland kommune gav tilbakemelding på søknaden (brev av 19.12.2018 til ansvarlig søker) da det var noen uklarheter og mangler ved søknaden. Dispensasjonssøknaden var litt tynt beskrevet og det ble etterspurt noen flere opplysninger.

Tilsvaret kom 14.01.2019 (utdrag av enkelte punkter) med revidert tegninger og situasjonsplan.

Vedrørende at garasjen bygges nær tomtegrense, foreligger det avtale om å kunne utføre vedlikehold fra naboens eiendom:

- Har vært i kontakt med tiltakshaver og kan prøve trekke enheten noe ekstra fra grensene. Avstand eksisterende bolig vil da bli noe mindre. Vi skal da kunne komme 0,8m fra grensen, og vedlikehold kunne skje på egen tomt. Videre ønsker vi å påpeke at det i liten grad har vært diskusjon rundt plassering. Diskusjonen har gått på at enheten skal være for utleie i en periode og at de ikke ønsker en ekstra enhet i nabolaget. Hensikten med plassering så nært grensen er også å unngå unødig arealbruk til et areal som ikke vil bli benyttet. Areal mellom garasje og gjerde vil, mest sannsynlig bli et smug der det samler seg snø, avfall, kvister og løv. Som vedlagt bilder viser så har også naboer plassert gjerder, levegger, drivhus og garasjer helt i grense for å utnytte sine eiendommer på en så god måte som mulig. Dette ønsker også denne tiltakshaver.

Fordeler og ulemper ved dispensasjon, vurdering av alternative plasseringer:

- Viser til tidligere punkt der vi har forsøkt å trukket bygget litt fra grensene. Søker og tiltakshaver har videre vurdert bygget til å få en god plassering, med en hensiktsmessig

utnyttelse av tomten. Det har kommet forslag til tilbygg/påbygg til eksisterende bolig, men dette vil ikke være aktuelt da dette vil ha en høyere kostnad for bygging, og en mindre god utnyttelse av tomtearealet på eiendommen. Bygget har den aktuelle avstanden fra bolig for å kunne benytte eksisterende garasje også ved behov. Ved å trekke garasjen lengre frem i tomten, så vil adkomst til denne garasjen bli veldig trang og. Det er også valgt å endre noe på planløsningen, med at bad og soverom har byttet plassering, og at vindu på bad leveres med frostet glass for mindre innsyn/utsyn. Dette er gjort for å komme merknader fra nabo i møte.

Det er lagt ved et eget skriv vedrørende det framtidige behovet for boenhet til tiltakshaveres sønn.

Administrasjonens vurdering

Bygninger som har et areal på mer enn 50 m² skal ifølge plan- og bygningsloven § 29-4 plasseres minst 4 meter fra nabogrense hvis ikke annet er bestemt i kommuneplan eller reguleringsplan. Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere enn 4 meter når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke. I denne saken har to naboer ikke ville gitt samtykke og det må da søkes om dispensasjon fra PBL § 29-4 for plassering av omsøkte tiltak med en plassering nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense mot eiendommene gnr. 81 bnr. 150 og gnr. 81 bnr. 151. Nabo i sør på gnr. 81 bnr. 176 har samtykket til å plassere tiltaket 0,5 meter fra felles tomtegrense. Dispensasjonen blir da for de andre naboene.

Det er kommet inn en merknad i forbindelse med nabovarslet i andre runde og den er fra naboen som ligger i hjørnet av tomten som har et drivhus/uthus i sitt hjørne mot nabo. Denne går på etableringen av en 2. etasje på garasjen som består av en boenhet som er tiltenkt å leies ut inntil tiltakshavere har behov for den selv. Nærhet av bygget og etablering av beboelsesrom i den etasjen gir utfordring til naboene i forhold til innsyn og størrelsen av bygget.

De to andre naboene har ikke kommet med noen merknader i nabovarslingen i andre runde.

Størrelse av vindu og plassering av romfunksjoner har blitt endret etter innspill/merknader fra naboer. Vindu mot nabo i sør har blitt mindre og flyttet høyere opp slik at de er mer for å gi lys inn i kjøkken/stue enn for utsyn. Mot nabo i vest er det ett vindu for kjøkken og ett frostet vindu for badet. Vindu for stue og soverom er mot egen gårdsplass. Dette er grep som er gjort for å minske innsyn inn til naboene og samtidig sikre dagslys inn på oppholdsrommene. Innsynsproblematikken i forhold til naboene vurderes å være ivaretatt.

Avstand fra tiltaket til boligene rundt er mindre enn 8 meter. Det innebærer at bygningsdeler som er nærmere enn 8 meter fra boligene må utføres med branncellebegrensende bygningsdeler med brannmotstand EI30 eller bedre (TEK17 §11-6). For omsøkte bygning vil det medføre at nesten hele bygget må utføres slikt at det oppfyller branntekniske krav. Forholdet til brannspredning mellom byggverk blir da ivaretatt ved at bygningsdeler blir utført med brannmotstand. Når bygningen utføres slik vil det ikke gi noen begrensning i forhold eventuelle tilbygg for naboene såfremt de ikke bygger nærmere enn 4 meter fra nabogrensen.

Tiltaket er flyttet litt slik at vedlikehold av bygget er mulig å gjøre fra egen eiendom samtidig som at takutstikk og eventuell tilhørende takrenner kommer på egen eiendom (innsendt situasjonsplan viser at takutstikk blir oppført i tomtegrensen).

Alternativer til omsøkte tiltak har blitt vurdert av ansvarlig søker og tiltakshaver. De har i midlertidig kommet fram til at det er vanskelig og veldig kostnadsdrivende med et tilbygg på egen bolig. De ville gitt en dårlig løsning i forhold til ønsket behov og utnyttelse av egen tomt.

Garasjens størrelse har sammenheng med å få tilstrekkelig areal til å få til en leilighet med en grei størrelse og planløsning. Det kan sikkert være mulig å redusere størrelsen med 10 m², og mesteparten av det areal bør da tas fra stue/kjøkken. Avstanden til nabogrensen vil da antagelig kunne reduseres med en meter. Innkommet merknad går i hovedsak på at det er ikke ønskelig med en utleieenhet så nær sin egen eiendom. Problemstillingen er innsyn mot eiendommen. Ansvarlig søker og tiltakshaver har gjort en del endringer i forhold til innsyn mot naboene ved å endre størrelsen og plassering av vindu mot den naboen slik at innsynet mot den siden er betydelig redusert. Avstand til nabogrense er økt litt slik at vedlikehold og bygningsdeler (takutstikk) kommer på egen eiendom.

Det er gjort grep for å redusere konsekvensene av plassering av bygning nærmere nabogrensen enn 4 meter. Forholdet til brannspredning blir ivaretatt ved at bygningsdeler blir utført med brannmotstand slik at det ikke er til hinder for eventuelle tilbygg for naboene (inntil 4 meter fra tomtegrense).

Dispensasjon kan i henhold til loven ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. For dette tilfellet er det gjort tiltak for å redusere ulempene som oppstår i forbindelse med plassering av tiltak nærmere enn 4 meter fra felles tomtegrense.

Innsynsproblematikken er løst ved å ha vinduer som gir lite innsyn til naboene og vinduer i rom som ikke har en funksjon som gjør at man blir sittende og se inn til nabo (kjøkken og bad).

Tiltaket har en avstand fra tomtegrense som gjør at vedlikehold kan gjøres fra egen eiendom. Ved at tiltaket blir oppført med branncellebegrensende bygningsdeler gir ikke tiltaket noen begrensning for nabo ved oppføring av tilbygg (inntil 4 meter fra fellestomtegrense).

Det er gjort grep for å hensyn ta naboeiendommen og tekniske krav slik at hensynet bak PBL § 29-4 ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å innvilge dispensasjonen vurderes til å være større enn ulempene. Det anbefales derfor at dispensasjon blir innvilget.

Vedlegg:

- 1 Situasjonsplan, rev A
- 2 Tegninger, fasader og plan, rev A
- 3 Unntas offentlighet - svar på pkt 5
- 4 Nabovarsel og merknader runde 1